

**ARTIKEL**

**KEKUATAN EKSEKUTORIAL SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN  
DALAM LELANG EKSEKUSI TERHADAP PERLAWANAN PIHAK  
KETIGA (*DERDEN VERZET*)**



**PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM**

**PROGRAM PASCA SARJANA**

**UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA**

**2015**



**UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA**  
**PROGRAM PASCA SARJANA**  
**PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM**

**PERSETUJUAN TESIS**

**Nama Mahasiswa** : Juni Prasetyo Nugroho  
**Nomor Mahasiswa** : 125201897  
**Konsentrasi** : Hukum Bisnis  
**Judul Tesis** : Kekuatan Eksekutorial Serifikat Hak  
Tanggungan Dalam Lelang Eksekusi  
Terhadap Perlawanan Pihak Ketiga (*derden*  
*Verzet*)

<b>Nama Pembimbing</b>	<b>Tanggal</b>	<b>Tandatangan</b>
Prof. Dr. Dra.MG. Endang sumiarni,S.H.,M.Hum	05 Juni 2015	..... 
Dr.E. Sundari, S.H.,M.Hum.	03 Juni 2015	..... 



**UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA**  
**PROGRAM PASCA SARJANA**  
**PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM**

**PENGESAHAN TESIS**

Nama : JUNI PRASETYO NUGROHO  
Nomor Mahasiswa : 125201897/PS/MIH  
Konsentrasi : Hukum Bisnis  
Judul Tesis : Kekuatan Eksekutorial Sertifikat Hak  
Tanggung Dalam Lelang Eksekusi Terhadap  
Perlawanan Pihak Ketiga (*Derden Verzet*)

**Nama Penguji**

Prof. Dr. Dra. MG. Endang Sumiarni, S.H., M.Hum  
( KETUA )

Dr. E. Sundari, S.H., M.Hum  
( ANGGOTA )

Dr. Sari Murti Dewi, S.H., M.Hum  
( ANGGOTA )

**Tanggal**

10 Juli 2015

10 Juli 2015

10 Juli 2015

**Tanda tangan**

**Ketua Program Studi**



Dr. E. Sundari, S.H., M.Hum

**Nama Mahasiswa** : Juni Prasetyo Nugroho  
**Nomor Mahasiswa** : 125201897  
**Konsentrasi** : Hukum Bisnis  
**Judul Tesis** : Kekuatan Eksekutorial Serifikat Hak  
Tanggungan Dalam Lelang Eksekusi  
Terhadap Perlawanan Pihak Ketiga (*derden  
Verzet*)



## INTISARI

Penelitian ini berjudul **Kekuatan Eksekutorial Sertifikat Hak Tanggungan Dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Terhadap Perlawanan Pihak Ketiga (*Derden Verzet*)** bertujuan untuk mengetahui, mengevaluasi dan diharapkan memberikan rekomendasi akan hambatan dan upaya pelaksanaan Eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan dengan adanya perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*).

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian normatif karena mendasarkan kepada norma-norma hukum positif. Pendekatan yang dipergunakan adalah Pendekatan sejarah hukum dan Pendekatan Politik Hukum untuk melihat perkembangan pelaksanaan eksekusi jaminan yang mempunyai kekuatan eksekutorial dengan adanya perlawanan oleh pihak ketiga dan memberikan solusi penyelesaian hambatan –hambatan yuridis lelang eksekusi hak tanggungan dimasa yang akan datang.

Hasil Penelitian yang diperoleh adalah adanya Ketidakpastian hukum terhadap pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan. Terjadi ketidakharmonisan antara UUHT dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. UUHT mendalilkan sertifikat hak tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang dapat di eksekusi melalui tata cara lelang, sedangkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang mendalilkan Lelang eksekusi hak tanggungan dapat dibatalkan dengan adanya gugatan Pihak Ketiga.

Meksipun Pasal 20 UUHT berisi ketentuan adanya hak yang diutamakan bagi bank untuk menjalankan haknya mendapatkan pembayaran hutang dengan cara melakukan penjualan hak tanggungan baik dengan pelelangan maupun secara langsung. Hak tanggungan merupakan bagian terpenting dari perbankan yang menyalurkan kreditnya pada masyarakat, karena dengan hak tanggungan bank mempunyai jaminan pembayaran kreditnya apabila dalam waktu yang telah ditentukan ternyata nasabah debitur ingkar janji (*wanprestasi*). Hak tanggungan yang berupa

**hak atas tanah sudah selayaknya memiliki asas *publitas* yaitu hak atas tanah yang dibebani oleh hak tanggungan ditunjuk secara khusus, sehingga kelak dikemudian hari bisa dieksekusi.**



### *Abstraction*

His Research, entitled the power executorial encumbrance certificate on auction execution mortgage right resistance against third parties (Derden Verzet) aims to find, evaluate and provide recommendations is expected to be barriers and implementation effort encumbrance certificate of execution with third-party resistance (derden verzet).

This research uses normative research as base to the norms of positive law. The approach used is the historical approach to law and the Law of Political Approach to see the development of the execution of guarantees that have executorial strength with resistance by third parties and provide settlement solutions barriers juridical execution of mortgage auction in the future. The research results obtained are the legal uncertainty to the auction execution encumbrance. Disharmony between UUHT the Minister of Finance Regulation No. 106 / PMK.06 / 2013 on Guidelines for the Implementation of the Auction. UUHT postulated encumbrance certificate has executorial force that can be executed through the procedure of the auction, while the Minister of Finance Regulation No. 106 / PMK.06 / 2013 on Implementation Guidelines Auction Auction postulated execution encumbrance can be canceled by the Third Party lawsuit.

Although UUHT Article 20 contains provisions for the right of precedence for banks to exercise their right to receive payment of the debt by way of the sale of mortgage either by auction or direct. Encumbrance is an important part of the bank lending to the public, because the bank has a guarantee of mortgage credit payment when the predetermined time turned out to be debtors of broken promises (defaults). Security rights in the form of land rights is appropriate to have the principle of publicity that land rights are burdened by a specially appointed security rights, so that someday in the future could be executed.

Key Words: The Power executorial Encumbrance Certificates, Auction Execution, Third Party Resistance (derden verzet)

### **Latarbelakang Masalah**

Tanah merupakan benda tidak bergerak. Secara yuridis, tanah memiliki banyak keterkaitan dengan hak-hak yang lain, antara lain hak waris, jual-beli dan hibah, yang dimungkinkan masih berkaitan dengan hak orang lain, sehingga berpotensi menimbulkan permasalahan hukum. Pembebanan hak atas tanah dengan mempergunakan hak tanggungan pada prinsipnya memerlukan kepastian hukum mengenai hak tanah tersebut, terkait kepemilikan Hak Milik, Hak Guna Bangunan maupun Hak guna Usaha. Kepastian hukum atas hak tanah tersebut merupakan unsur utama guna memenuhi asas mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya. Kepemilikan hak milik atas tanah pihak ketiga dapat menjadi agunan atau jaminan kredit perbankan, namun harus memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Perbankan. Apabila hak atas tanah merupakan kepemilikan pihak ketiga, maka hak tanggungan sebagai agunan atau jaminan pembayaran kredit kepada perbankan harus memiliki kepastian hukum.

Ketentuan Pasal 14 UUHT berisi ketentuan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan *eksekutorial beslag* atas Hak Tanggungan, sehingga apabila debitur tidak dapat melunasi utang atau kredit, bank dapat melakukan pelelangan atas jaminan tersebut secara lebih cepat tanpa harus menunggu adanya suatu keputusan hukum tetap (*in kracht*), karena *eksekutorial beslag* memiliki kekuatan hukum yang sama dengan Putusan Pengadilan yang sudah *in kraht*.

Pasal 20 UUHT berisi ketentuan adanya hak yang diutamakan bagi bank untuk menjalankan haknya mendapatkan pembayaran utang dengan cara melakukan penjualan hak tanggungan baik dengan pelelangan maupun secara langsung. Hak tanggungan merupakan bagian terpenting dari perbankan yang menyalurkan kreditnya pada masyarakat, karena dengan hak tanggungan bank mempunyai jaminan pembayaran kreditnya apabila dalam waktu yang telah ditentukan ternyata nasabah debitur ingkar janji (*wanprestasi*). Hak tanggungan yang berupa hak atas tanah sudah selayaknya memiliki asas *publisitas* yaitu hak



atas tanah yang dibebani oleh hak tanggungan ditunjuk secara khusus, sehingga kelak dikemudian hari bisa dieksekusi.

Di satu sisi UUHT, bahwa hak tanggungan dapat dieksekusi tanpa harus mengajukan gugatan wanprestasi kepada Pengadilan Negeri. Bank dapat langsung mengajukan lelang kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang yang selanjutnya disebut KPKNL terhadap tanah yang dibebani hak tanggungan, namun di sisi lain dalam praktiknya pelaksanaan eksekusi atas hak tanggungan terkadang tidak dapat berjalan lancar karena ada hambatan berupa gugatan perlawanan eksekusi dari pihak ketiga (*derden verzet*).

Terjadi disharmonisasi antara peraturan perundang-undangan dalam menjalankan eksekusi Hak Tanggungan, yaitu antara UUHT yang mengatur mengenai kekuatan eksekutorial Hak Tanggungan, dengan Pasal 27 huruf c Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang mengatur tentang penundaan lelang karena adanya gugatan perlawanan oleh Pihak ketiga (*derden verzet*).

Kepastian hukum keberadaan Pasal 6 UUHT senyatanya dapat di batalkan dengan adanya Permenkeu yang memberikan kesempatan adanya perlawanan pihak ketiga, sehingga mengakibatkan bagi bank kerugian dengan tidak adanya Kepastian Hukum. Lain halnya dengan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang kesempatan adanya gugatan perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) merupakan keadilan bagi pihak ketiga selain debitor yang mempunyai hak milik jaminan kredit, karena diberikan kesempatan membuktikan kebenaran perkaranya, sehingga peraturan tersebut yang dikeluarkan oleh Menteri Keuangan sangat mengakomodir rasa keadilan yang tumbuh dalam masyarakat. Pertentangan antara Pasal 6 UUHT dengan ketentuan Pasal 27 huruf c Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia

Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang karena perbedaan penafsiran mengenai eksekusi hak tanggungan.

### **Permasalahan**

Berdasarkan uraian dalam latar belakang masalah, maka Penulis tertarik untuk mengkaji kekuatan eksekutorial hak tanggungan terhadap perlawanan lelang eksekusi oleh pihak ketiga (*derden verzet*).

- a. Bagaimanakah kepastian hukum kekuatan eksekutorial sertifikat hak tanggungan dalam lelang eksekusi hak tanggungan terhadap perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*)?
- b. Bagaimana peraturan yang seharusnya (*ius constituendum*) yang mengatur tentang kekuatan eksekutorial sertifikat hak tanggungan dalam lelang eksekusi terhadap perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*)

### **Metode Penelitian**

#### **A. Jenis Penelitian**

Penelitian ini adalah penelitian hukum normatif, yaitu penelitian yang berfokus pada norma hukum positif. Jenis penelitian hukum normatif (*normative law research*) yaitu jenis penelitian yang menggunakan kepustakaan sebagai bahan utama (Sudikno, 2007:27). Penelitian ini menggunakan data sekunder sebagai data utama yang terdiri dari bahan hukum primer yaitu peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagai hukum positif dan bahan hukum sekunder yang berupa pendapat para ahli hukum yang diperoleh dari berbagai literatur hukum, serta bahan hukum tersier yaitu berupa kamus-kamus.

#### **B. Pendekatan Penelitian**

Pendekatan yang dipergunakan di dalam penelitian ini adalah Pendekatan Politik Hukum dan Pendekatan Historis.

##### **1. Pendekatan Politik Hukum**

Penelitian menggunakan pendekatan politik hukum, yaitu dengan menelusuri, mengevaluasi dan memahami serta mengkritisi UUHT dan

Pasal 27 huruf c Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sehingga diperoleh dasar pemikiran ilmiah yang dapat digunakan sebagai dasar untuk mengetahui Kekuatan Eksekutorial Sertifikat Hak Tanggungan Dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Terhadap Perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*). Hal ini sesuai dengan pendapat Purnadi Purbacaraka dan Soekanto sebagaimana dikutip oleh Syauckani yang menyatakan bahwa politik hukum bersifat praktis-fungsional yang diuraikan secara teleologis-konstruktif (Syauckani dkk, 2004:43). Pandangan ini menyatakan bahwa sebagai disiplin ilmu, politik hukum memberikan landasan akademis terhadap proses pembentukan dan penemuan hukum yang lebih sesuai dengan konsteks kesejarahan, situasi, kondisi, kultur, nilai-nilai yang berkembang di dalam masyarakat dan dengan memperhatikan pula kebutuhan dalam masyarakat terhadap hukum itu sendiri. Melalui proses tersebut, diharapkan produk hukum yang akan diimplementasikan di tengah-tengah masyarakat dapat diterima, dilaksanakan, dan dipatuhi.

Menurut Bellefroid sebagaimana dikutip oleh Abdurahman (1995:66) pengertian politik hukum, yaitu menyelidiki perubahan-perubahan yang harus diadakan pada hukum sekarang, supaya dapat memenuhi syarat-syarat baru dari hidup kemasyarakatan.

## **2. Pendekatan Historis**

Menurut Utrecht sebagaimana dikutip Abdurahman (1995:81) pendekatan historis atau pendekatan sejarah mempunyai tugas menyelidiki perkembangan hukum yang kontinu. Pendekatan sejarah digunakan untuk melacak sejarah lembaga hukum dari waktu ke waktu. (Peter M. Marzuki, 2005:126). Pendekatan ini diharapkan memberikan pemahaman maksud dan tujuan diadakannya perubahan suatu aturan hukum.

Pendekatan historis dapat mengetahui masalah -masalah hukum yang ada dalam suatu aturan hukum pada masa lalu mengenai hak hipotik

dan lelang eksekusi. Penelitian terhadap sejarah peraturan perundang-undangan tersebut dapat mengetahui alasan terbentuknya hak tanggungan dan lelang melalui kantor lelang. Berdasarkan perbedaan antara peraturan masa lalu dengan masa kini tersebut dilakukan uji terhadap efektif berlakunya aturan.

### **C. Jenis Data**

Penelitian ini menggunakan data sekunder yang terdiri atas bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

#### **a. Bahan Hukum Primer**

Bahan Hukum Primer merupakan bahan hukum yang bersifat *otoritatif*, yang artinya bahan hukum yang memiliki otoritas. Bahan Hukum primer terdiri atas peraturan perundang –undangan ( Marzuki, 2005:141).

Bahan Hukum Primer ini adalah:

- a) Undang–Undang Dasar 1945 BAB XIV Tentang kesejahteraan sosial Pasal 33 ayat (1), ayat ( 2) dan ayat (3)
- b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 104 tahun 1960, Pasal 16 ayat (1),Pasal 25, Pasal 33 dan Pasal 39
- c) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42 Pasal 6, Pasal 14 dan Pasal 20
- d) Undang–Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182, Pasal 1 angka 11, Pasal 2, Pasal 8, Pasal 12A
- e) Undang–Undang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundangan Lembaran Negara No. 82, Pasal 7 ayat (1)
- f) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri

Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Pasal 27 Huruf (c)

**b. Bahan Hukum Sekunder**

Bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari pendapat-pendapat para ahli hukum yang diperoleh dalam berbagai literatur hukum, makalah hukum, jurnal hukum dan tulisan-tulisan yang dimuat di website dan wawancara. (Marzuki, 2011:141).

**c. Bahan hukum tersier**

Bahan hukum tersier yang digunakan dalam penelitian ini adalah Kamus Bahasa Indonesia dan Kamus Hukum. (Marzuki, 2011:141).

**D. Metode Pengumpulan Data**

Untuk mendapatkan data sebagai bahan penelitian ini mempergunakan data yang diakui kebenarannya dengan melalui dua cara:

**1. Studi Kepustakaan**

Penelitian ini mempergunakan studi kepustakaan. Studi kepustakaan dilakukan untuk memperoleh bahan- bahan hukum primer, bahan-bahan hukum sekunder dan bahan tersier.

**2. Wawancara**

Untuk memperoleh data dari narasumber, dengan mempergunakan cara wawancara secara mendalam kepada narasumber yang sebelumnya telah ditentukan terlebih dahulu.

**E. Metode Analisis Data**

Dalam penelitian ini, data akan diolah secara sistematis dan akan dianalisis dengan membuat klasifikasi terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Tujuan dari diadakannya pengklasifikasian bahan-bahan tersebut adalah untuk mempermudah peneliti dalam proses analisis bahan. Proses analisis bahan yang dilakukan dengan cara:

**a. Analisis Data Bahan Hukum Primer**

Dalam penelitian ini, peneliti mengkaji dan memahami peraturan perundang- undangan yang berkaitan dengan kekuatan eksekutorial

hak tanggungan dalam lelang eksekusi dengan adanya gugatan perlawanan. Pengkajian dan pemahaman ini dilakukan dengan cara :

1) Deskripsi

Langkah ini dilakukan untuk mendeskripsikan isi dan struktur Hukum Positif (Hadjon, 1994:7). Akan dilakukan Deskripsi agar memberikan gambaran tentang ketentuan hukum yang terdapat pada bahan hukum primer, tentang kekuatan eksekutorial hak tanggungan dalam lelang eksekusi dengan adanya perlawanan pihak ketiga (*Derden Verzet*) berdasarkan hukum positif berupa peraturan perundang-undangan.

2) Sistematisasi

Sistematisasi dalam penelitian ini dilakukan baik secara vertikal maupun horisontal. Sistematisasi secara vertikal antara Pasal 33 ayat (3) Undang –undang Dasar 1945, dengan Pasal-pasal dalam Pasal 6, Pasal 14 dan Pasal 20 UUHT, Pasal 1 angka 11 dan angka 23, Pasal 2, Pasal 8 ayat (1), Pasal 12 A Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 yang telah diubah dengan Undang –Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, Pasal 16 ayat (1), Pasal 25, Pasal 33, Pasal 39 dan Pasal 51 UUPA dan Pasal 27 huruf c Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dan Pasal 195 ayat (6) dan ayat (7) HIR tentang Perlawanan (*Derden Verzet*). Prinsip penalarannya menggunakan penalaran hukum subsumsi, yaitu menghubungkan peraturan-peraturan yang mempunyai hubungan logis antara dua aturan atau lebih secara vertikal.

Sistematisasi Horizontal Pasal- Pasal UUHT, Pasal-pasal Undang –Undang Nomor 7 Tahun 1992 yang telah diubah

dengan Undang –Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, Pasal-Pasal dalam UUPA ada Harmonisasi. Prinsip penalaran hukum yang dipergunakan adalah Non Kontradiktif yaitu tidak boleh menyatakan ada tidaknya suatu kewajiban yang sama dikaitkan dengan situasi yang sama. Keberadaan Undang –undang tersebut diatas terjalin harmonisasi sehingga tidak memerlukan asas berlakunya peraturan Perundang-undangan.

### 3) Interpretasi Hukum

Interpretasi hukum yang dilakukan dalam analisis data bahan hukum primer, dilakukan dengan cara:

- a) Interpretasi gramatikal, yaitu pemberian arti kepada suatu istilah sesuai dengan bahasa sehari-hari atau bahasa hukum.
- b) Interpretasi sistematisasi, yaitu interpretasi secara vertikal dan secara Horizontal.
- c) Interpretasi Teleologis yaitu interpretasi berdasar pada tujuan.
- d) Interpretasi antisipatif yaitu interpretasi berdasarkan pada suatu aturan yang belum berlaku. (Hadjon,1994:7)

### 4) Analisis Hukum Positif

Menilai hukum positif. Hukum positif dinilai dengan cara menilai asas-asas yang terdapat UUHT dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 109/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93 /PMK.06/2010 tentang Petunjuk Lelang Eksekusi, Pasal 159 ayat (6) dan ayat (7) HIR tentang Perlawanan pihak ketiga.

Menganalisa hukum positif untuk memperoleh nilai hendak diketemukan atau syarat nilai serta menilai tujuan hukum terhadap setiap peraturan perundang –undangan. Nilai yang diketemukan yaitu Asas Keadilan, Asas Kepastian Hukum, dan Asas Kemanfaatan.

b. Analisis Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder yang terutama adalah buku-buku hukum termasuk skripsi, tesis dan disertasi hukum, jurnal-jurnal hukum disamping itu juga komentar-komentar tentang putusan Pengadilan. (Marzuki, 2011:155). Bahan hukum sekunder dalam hal ini adalah bahan hukum yang ada kaitannya dengan kekuatan eksekutorial sertifikat hak tanggungan dalam lelang eksekusi dengan terhadap perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*). Bahan hukum sekunder yang berupa wawancara dengan narasumber, dideskripsikan hasilnya untuk memperoleh pengertian dan pemahaman, kemudian diabstraksi untuk mendapatkan persamaan dan perbedaan pendapat berkaitan kekuatan eksekutorial sertifikat hak tanggungan dalam lelang eksekusi terhadap perlawanan pihak ketiga (*Derden verzet*).

Pendekatan Politik hukum dan Pendekatan Historis dipergunakan untuk menjelaskan perubahan mana yang perlu diadakan terhadap hukum yang ada agar supaya memenuhi kebutuhan- kebutuhan baru dalam menyelesaikan permasalahan kekuatan Eksekutorial Hak Tanggungan.

Teori hukum Hans Kelsen *Stufenbau theory*, untuk menganalisa pedoman dasar yang seharusnya dipergunakan dalam Permasalahan Kekuatan Eksekutorial Sertifikat Hak Tanggungan dalam Lelang Eksekusi Dengan Terhadap Perlawanan Pihak Ketiga (*Derden Verzet*).

**F. Proses berfikir**

Proses penalaran dalam menarik kesimpulan penelitian menggunakan metode deduktif yaitu bertolak dari proposisi umum yang kebenarannya telah diketahui atau diyakini atau aksiomatik dan berakhir pada suatu kesimpulan yang bersifat khusus.

Kesimpulan umum adalah peraturan perundang –undangan dan ketentuan – ketentuan yang umum berkaitan Kekuatan Eksekutorial, Sertifikat Hak Tanggungan, Lelang Eksekusi, serta Perlawanan Pihak Ketiga (*Derden Verzet*)



sedangkan kesimpulan khusus mengkaji Kepastian Hukum Kekuatan Eksekutorial Sertifikat Hak Tanggungan dalam Lelang Eksekusi terhadap Perlawanan Pihak Ketiga (*Derden Verzet*) dan mengkaji peraturan yang seharusnya ada (*ius Constituendum*) kekuatan Eksekutorial Sertifikat Hak Tanggungan dalam Lelang Eksekusi Terhadap Perlawanan Pihak Ketiga (*Derden Verzet*).

### **Pembahasan**

#### **A. KEPASTIAN HUKUM KEKUATAN EKSEKUTORIAL SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN DALAM LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN TERHADAP PERLAWANAN PIHAK KETIGA (*DERDEN VERZET*)**

Menurut hemat penulis, analisis terhadap Kepastian hukum kekuatan eksekutorial sertifikat Hak Tanggungan dalam lelang eksekusi obyek hak tanggungan terhadap perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) dari pendekatan historis yaitu, Hak Tanggungan sebagai pengganti dari jaminan hipotik karena tidak dapat memberikan jaminan yang kuat. Hak tanggungan dianggap bisa memberikan jaminan yang kuat dalam proses hutang piutang antara kreditor dengan debitor. Obyek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah baik berupa hak milik, hak guna bangunan maupun hak guna usaha. Hak atas tanah yang sudah terdaftar di Badan Pertanahan Nasional tersebut merupakan alat bukti yang sempurna, sehingga apabila hak atas tanah dijadikan jaminan kredit dengan dibebani hak tanggungan maka akan mempermudah dalam membuktikan kebenaran formil terhadap kepemilikan hak atas tanahnya.

Perbedaannya dengan hak hipotik pada waktu itu sebagai jaminan kredit tidak hanya terhadap benda tidak bergerak yaitu hak atas tanahnya namun juga bisa benda bergerak, misalnya Pesawat atau Kapal laut. Sedangkan Hak Tanggungan khusus untuk benda tidak bergerak yaitu hak atas tanah. Sehingga terdapat perbedaan dari obyek jaminan yang akan dibebani. Pelaksanaan pembebanan hak tanggungan dan hak hipotik pada prinsipnya hampir sama, yaitu terdapat adanya proses Akta Pembebanan hak, serta adanya Surat Pemberian hak yang didahului dengan perjanjian kredit. Namun perbedaan antara hak tanggungan dan hak hipotik terletak pada

kewajiban dalam melakukan pendaftaran surat kuasa pembeban haknya. Hipotik setelah ada surat pembebanan hak hipotik tidak ada kewajiban untuk melakukan pendaftaran. Hipotik dalam akta pembebanan hak dan surat kuasa pemberian hak memberikan kebebasan kepada para pihak khususnya kreditor untuk mendaftarkan kepada Kantor Pertanahan atau tidak mendaftarkan.

Akibat hukum dari tidak didaftarkannya akta pembebanan dan surat kuasa pemberian hak hipotik yaitu akta pembebanan hak hipotik tidak akan mendapat salinan akta hipotik yang mempunyai kekuatan eksekusi. Dengan demikian tidak adanya pendaftaran akta pembebanan hak hipotik mengakibatkan hipotik tidak dapat dilakukan eksekusi secara langsung ketika debitur cidera janji. Hal tersebut merupakan salah satu alasan yang menjadi pertimbangan dibentuknya hak tanggungan yaitu tidak adanya jaminan kredit yang kuat.

Pendaftaran hak hipotik yang berupa surat kuasa membebankan hak hipotik dan akta pembebanan hak hipotik merupakan wujud pelaksanaan asas Publisitas. Pendaftaran kepada kantor Agraria dapat dianggap sebagai pengumuman kepada khalayak umum mengenai adanya pembebanan hipotik terhadap tanah yang bersangkutan. Khalayak umum atau pemilik tanah akan dapat memeriksa data yuridis kepada kantor agraria mengenai status tanah. Asas spesialisitas dalam pembebanan hak hipotik menyangkut identitas lengkap tanah, baik luasnya maupun letaknya. Asas spesialisitas dapat pula ditafsirkan penunjukan jumlah hutang, tanah yang dijamin secara pasti di dalam akta pembebanan hak hipotik. Sehingga apabila terjadi perselisihan antara debitur dengan kreditor ataupun dengan pihak ketiga dapat mendasarkan kepada akta pembebanan hak hipotik tersebut.

Kekuatan eksekutorial dalam sertifikat hak tanggungan dan hak hipotik sama yaitu terdapat dalam asas publisitas dan asas spesialisitas. Perbedaannya dalam Hak tanggungan terdapat kewajiban melakukan pendaftaran obyek hak tanggungannya pada kantor pertanahan dengan dibatasi jangka waktu tertentu. Apabila tidak didaftarkan maka akibat hukumnya Hak Tanggungan akan batal. Sedangkan hak hipotik tidak ada kewajiban untuk mendaftarkan

akta pembebanan hak hipotik dan tidak ada batasan waktu pendaftarannya, didaftarkan atau tidak adalah kewenangan dari kreditor. Pendaftaran hak jaminan sebenarnya adalah sebagai perlindungan kreditor, karena di dalam hak hipotik terdapat risiko yang besar yang ditanggung kreditor ketika debitor cidera janji. Faktor perlindungan hukum baik bagi kreditor maupun debitor menjadi dasar di dalam UUHT, karena dengan pendaftaran akta pembebanan hak tanggungan dan dicatatkan dalam sertifikat hak tanggungan oleh Badan Pertanahan Nasional maka apabila terjadi masalah hukum dapat menjadi alat bukti yang kuat.

Asas publisitas dapat mengetahui keadaan dari persil yang bersangkutan kelak akan dibebani hak tanggungan, supaya pihak ketiga mengetahui hak atas tanah tersebut (Satrio, 1987:292). Asas publisitas memberikan kepastian hukum pemegang hak tanggungan atau kreditor agar memberikan perlindungan hukum. Pada tahap pendaftaran tersebut dapat diketahui mengenai kedudukan obyek yang akan dibebani hak tanggungan sedang bermasalah atau tidak. Legalitas formal tersebut yang menjamin kepastian hukum dalam pendaftaran hak tanggungan juga terdiri dari hal-hal yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah, seperti hak waris, hak hibah, hak jual beli. Hal tersebut harus memiliki kepastian hukum tentang kepemilikannya berdasarkan peralihan haknya, sehingga dapat memberikan keadilan bagi pihak yang meminjam hak atas tanah orang lain untuk dibebani hak tanggungan. Terdapat kelemahan yang membuat hak hipotik dirasakan perlu diubah dengan hak tanggungan. Faktor yang tidak mendukung hak hipotik menjadi jaminan yang kuat justru berasal dari kreditor. Alasan utama bagi kreditor atau bank tidak melakukan pendaftaran seketika setelah pembebanan karena alasan finansial.

Salah satu alasan Hak Tanggungan menjadi jaminan yang kuat sebagai pengganti hipotik yaitu Hak Tanggungan memiliki asas mudah dilaksanakan. Asas mudah dilaksanakan terkait dengan tata cara pelunasan kredit. Menurut Roni Mantiri (Website Direktorat Jenderal Keuangan Negara Kementerian keuangan diakses tanggal 2 maret 2014), menyatakan jika hak tanggungan

adalah perangkat hukum yang digunakan ketika terjadinya perikatan atau kesepakatan pinjam meminjam uang antara peminjam atau debitor dengan pemberi pinjaman. Hak tanggungan cukup diajukan eksekusi secara langsung ke KPKNL dengan mengajukan permohonan secara tertulis berdasarkan 10 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93 /PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang karena terdapat irah-irahnya. Pelaksanaan eksekusi lelang obyek hak tanggungan yang diatur dalam Pasal 6 UUHT dan Pasal 20 ayat (2) UUHT kemudian diakomodir oleh Pasal 1 ayat (4) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93 /PMK.06/2010 tentang petunjuk pelaksanaan lelang dengan mengklasifikasikan dokumen-dokumen yang dipersamakan dengan putusan pengadilan dapat dilakukan lelang eksekusi. Dokumen tersebut adalah sertifikat hak tanggungan.

Obyek Hak Tanggungan yang melekat Asas diutamakan, dapat diartikan sebagai didahulukannya proses pelunasan oleh debitor kepada kreditor baik dengan melalui cara pelelangan secara umum atau penjualan dibawah tangan. Asas diutamakan obyek hak tanggungan guna pelunasan hutang, sebenarnya juga diatur di dalam hak hipotik dalam ketentuan BW yang berisi ketentuan:

Hipotik adalah suatu kebendaan atas benda-benda tak bergerak, untuk mengambil penggantian daripadanya bagi pelunasan suatu perikatan

Dengan demikian sebenarnya Asas *preferent* atau diutamakan merupakan konsep hukum yang sudah ada ketika hak hipotik dan sekarang masih diterapkan di dalam UUHT.

Asas mudah dilaksanakan hak tanggungan terdapat di dalam ketentuan Pasal 6 UUHT dan Pasal 20 ayat (2) UUHT. Mudah dilaksanakan ketika proses lelang eksekusi obyek hak tanggungan tidak terjadi hambatan baik secara hukum maupun teknisnya. Asas mudah sebagai representasi ketentuan Pasal 2 ayat (4) Undang –undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang kekuasaan kehakiman proses persidangan dengan sederhana, biaya murah dan cepat. Proses penyelesaian masalah harus berdasarkan asas cepat yang di dalam

UUHT merupakan asas mudah dilaksanakannya lelang eksekusi obyek hak tanggungan. Penanganan kredit macet terdapat beberapa bank baik swasta maupun negeri yang melakukan lelang jaminan hak tanggungan.

Ada keterkaitan antara asas publisitas dengan asas *preferent*, yaitu dengan pendaftaran kepada Kantor agraria maka secara formil sudah terjadi pengumuman mengenai pembebanan hak atas tanah. Apabila debitur cidera janji maka sudah selayaknya kreditor melakukan eksekusi terhadap jaminan tersebut karena secara formil hak atas tanah tersebut sudah diumumkan ke khalayak umum dalam bentuk pendaftaran kepada Kantor Agraria. Kelemahan hak hipotik yang tidak mewajibkan pendaftaran atas jaminan kredit tersebut dianggap kurang memberikan kepastian hukum bagi kredit perbankan, sehingga ada usulan untuk membentuk hak baru yang mampu memberikan jaminan yang kuat.

Jaminan hak yang kuat terlihat pada Hak Tanggungan yaitu dengan adanya kewajiban untuk mendaftarkan akta pembebanan hak tanggungan dan surat kuasa pembebanan hak tanggungan pada Kantor Pertanahan atau Badan Pertanahan Nasional untuk dicatatkan secara resmi. Hak tanggungan sebagai hak jaminan yang kuat menjalankan dua asas yaitu asas *publisitas* dan asas *perferent*. Dua asas tersebut memberikan gambaran jika hak tanggungan mempunyai sifat eksekutorial. Kemampuan untuk menjalankan eksekusi terhadap cidera janjinya debitur dengan mengajukan lelang eksekusi dengan tujuan mendapatkan pengembalian sejumlah hutang yang telah disepakati. Kekuatan eksekutorial hak tanggungan yang menganut asas preferent terlihat pada tidak harus mengajukan gugatan wanprestasi namun cukup mengajukan permohonan eksekusi hak tanggungan. Hal ini yang disebut hak mendahulu dalam memperoleh pembayaran sejumlah hutang karena adanya permasalahan kredit macet.

Analisa kekuatan eksekutorial sertifikat hak tanggungan dengan adanya perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) jika berdasarkan kepada Asas Kepastian hukum yaitu, kekuatan eksekutorial merupakan kekuatan atau daya yang dilakukan untuk melakukan eksekusi terhadap obyek hak jaminan.

Kekuatan eksekutorial sertifikat hak tanggungan diatur di dalam UUHT yang memberikan hak kepada kreditor melakukan lelang eksekusi apabila terdapat cidera janji debitur. Hak tanggungan yang sudah dijaminakan oleh debitur mempunyai kekuatan eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan.

Namun demikian faktanya eksekusi lelang hak tanggungan dapat dibatalkan dengan adanya perlawanan pihak ketiga. Pelawan adalah pihak ketiga yang bukan nasabah debitur namun merasa dirugikan karena akan adanya lelang eksekusi hak tanggungan oleh KPKNL. Pelawan adalah pemilik tanah jaminan hak tanggungan yang merasa tidak pernah menjaminkan kepada kreditor. KPKNL mendasarkan kepada Pasal 27 huruf c Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93 /PMK.06/2010 tentang petunjuk pelaksanaan lelang dapat membatalkan lelang hak tanggungan. Gugatan pihak ketiga yang dimaksud dalam peraturan menteri keuangan tersebut di dalam formulasi hukum acara perdata diklasifikasikan sebagai perlawanan pihak ketiga. Dengan demikian terhadap lelang eksekusi obyek hak tanggungan yang sudah dilakukan pengumuman pada media cetak maupun elektronik. Lelang eksekusi obyek hak tanggungan pada akhirnya dibatalkan oleh KPKNL, yang masih dalam upaya hukum hukum Banding dan Kasasi.

Kekuatan eksekutorial sertifikat hak tanggungan yang di dalamnya melekat asas-asas diantaranya, Asas publisitas, Asas spesialisitas, Asas Mudah dilaksanakan, dan Asas didahulukan dengan adanya ketentuan Pasal 27 Huruf c Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.6/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menjadi tidak sinkron antara kekuatan eksekutorial dengan pembatalan lelang. Kekuatan eksekutorial sertifikat Hak Tanggungan dalam Pasal 14 ayat (2) UUHT yang bertujuan memberikan kepastian hukum dalam lelang eksekusi obyek Hak Tanggungan melalui KPKNL sebagai upaya perlindungan hukum ketika terjadi kredit macet. Peraturan Perundangan tersebut sudah seharusnya dilaksanakan secara konsisten.

Dasar pertimbangan kekuatan eksekutorial Sertifikat Hak Tanggungan pada prinsipnya mempunyai kedudukan sama dengan putusan Pengadilan

yang sudah mempunyai kekuatan hukum yang tetap. Sehingga apabila terjadi wanprestasi dapat dilakukan eksekusi. Penafsiran Sertifikat Hak Tanggungan dipersamakan dengan Putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap karena adanya proses hukum diantaranya adalah pembebanan obyek atas tanah milik debitor dengan mempergunakan Hak Tanggungan sebagai jaminan kredit. Pembebanan hak tanggungan oleh debitor yang kemudian dicatatkan kepada kantor pertanahan mengakibatkan adanya Sertifikat Hak Tanggungan. Sertifikat Hak Tanggungan dapat ditafsirkan sebagai suatu tanda bukti yang otentik. Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat. Hal tersebut yang menjadi dasar pokok pemikiran Sertifikat Hak Tanggungan dipersamakan dengan Putusan Yang mempunyai kekuatan hukum tetap, disamping adanya kesamaan mengenai irah-irah demi keadilan yang berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.

**B. PERATURAN YANG SEHARUSNYA (*IUS CONSTITUENDUM*) YANG MENGATUR TENTANG KEKUATAN EKSEKUTORIAL SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN DALAM LELANG EKSEKUSI TERHADAP PERLAWANAN PIHAK KETIGA (*DERDEN VERZET*)**

Perubahan dalam penyelesaian kredit macet terjadi ketika di keluarkannya ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 yang diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang petunjuk pelaksanaan lelang. Banyak bank baik swasta maupun negara yang mendaftarkan permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan melalui KPKNL. Perubahan kebijakan oleh perbankan karena mendasarkan penghematan biaya pelaksanaan eksekusi. Lelang eksekusi melalui KPKNL dianggap oleh bank s sebagai proses yang cepat dalam memperoleh pelunasan pinjaman kredit.

Terdapat dua kepentingan yang ada di dalam proses lelang eksekusi Obyek Hak Tanggungan, yaitu kepentingan ekonomi dan kepentingan hukum. Kepentingan ekonomi lebih cenderung memberikan perlindungan bagi kreditor karena senyatanya perbankan sudah mengeluarkan sejumlah

uang. Kepentingan hukum diantaranya pihak ketiga yang merasa hak-haknya tidak terlindungi dengan adanya lelang eksekusi. Lelang eksekusi hak tanggungan senyatanya mewarnai kehidupan ekonomi masyarakat baik yang diikuti upaya hukum maupun yang tidak. Perubahan masyarakat dalam menyelesaikan kredit macet dengan mempergunakan lembaga KPKNL nyatanya meningkat. Hal ini disebabkan oleh faktor efisien dan efektif penyelesaian melalui KPKNL bagi bank.

Effektif dan Effisien tersebut ada ketika bank dengan permohonannya kepada KPKNL dengan lancar melakukan eksekusi obyek hak tanggungan tersebut. Berbeda halnya jika dalam proses lelang ternyata terdapat perlawanan lelang eksekusi obyek hak tanggungan. Kerugian jelas akan menjadi akibat bagi bank yang sudah mengeluarkan sejumlah uang bagi kreditnya. Kerugian finansial yang keluar akibat adanya perlawanan diantaranya, waktu lelang menjadi tidak pasti, dan adanya operasional untuk mengikuti proses hukum perdata.

Apabila dikaitkan dengan pengertian Politik Hukum, yaitu menyelidiki perubahan-perubahan yang harus diadakan pada hukum sekarang, supaya dapat memenuhi syarat-syarat baru dari hidup kemasyarakatan. (belleforid,1953:18), (Abdurrahman, 1995:66). Menurut Dirjosisworo, politik Hukum yaitu disiplin hukum yang mengkhususkan dirinya pada usaha memerankan hukum dalam mencapai tujuan yang dicita-citakan masyarakat (Abdurrahman,1995: 101). Lelang eksekusi obyek hak tanggungan melalui KPKNL pasca Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 yang diubah dengan Peraturann Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 senyatanya menggerakkan dunia perbankan untuk melakukan lelang ekskusi hak tanggungan melalui KPKNL. Meskipun demikian peningkatan KPKNL dan Perbankan selaku pihak tergugat juga meningkat seiring dengan lelang eksekusi hak tanggungan melalui KPKNL.

Pelaksanaan lelang merupakan bentuk upaya paksa kepada debitor sepanjang tidak melaksanakan kewajibannya membayar hutangnya. Ketika kreditor mengajukan permohonan lelang eksekusi obyek hak tanggungan



adalah merupakan hal yang wajar sepanjang proses hukum dalam rangka pembebanannya sesuai dengan hukum dan tidak bertentangan dengan ketertiban hukum yang ada.

*Ius constituendum* lelang eksekusi obyek hak tanggungan ke depannya lebih menjamin kepastian hukum dan keadilan maka lelang eksekusi obyek Hak Tanggungan harus diajukan permohonan lelang obyek hak tanggungan pada Pengadilan Negeri wilayah obyek hak tanggungan. Permohonan lelang eksekusi eksekusi obyek hak tanggungan ke depan dengan melalui permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri. Permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri memberikan jaminan kepastian hukum karena pelaksanaan eksekusi obyek hak tanggungan dan perlawanan lelang eksekusi obyek hak tanggungan tersebut terdapat pada satu atap, sehingga memberikan kewenangan bagi ketua pengadilan untuk menentukan dapat atau tidak pelaksanaan eksekusi hak tanggungan. Terkait dengan pelaksanaan eksekusi obyek hak tanggungan yang menjamin rasa keadilan dengan adanya permohonan lelang eksekusi hak tanggungan maka Pengadilan Negeri menjalankan tahapan aanmaning atau teguran bagi kreditor sebanyak 3 kali atau teguran secara patut dan layak. Panggilan secara patut dan layak oleh Ketua Pengadilan Negeri melalui kepaniteraan Pengadilan memberikan kesempatan adanya mediasi bagi debitor maupun kreditor terkait dengan masalah kredit yang terjadi. Berdasarkan informasi kedua belah pihak baik debitor maupun kreditor maka Ketua Pengadilan Negeri akan dapat memutuskan pelaksanaan eksekusi obyek hak tanggungan.

Ketua Pegadilan Negeri mempunyai kewenangan untuk melakukan penundaan pelaksanaan eksekusi hak tanggungan. Namun penundaan pelaksanaan eksekusi dilakukan setelah memeriksa berkas-berkas perkara yang diajukan kepada Pengadilan Negeri dengan memperhatikan itikad baik dalam pengajuan upaya hukum terhadap pelaksanaan eksekusi hak tanggungan. Penundaan lelang eksekusi hak tanggungan oleh Ketua Pengadilan Negeri hanyalah apabila terdapat indikasi dengan adanya bukti-bukti awal yang kuat yang berkaitan dengan sengketa kepemilikan hak

tanggungan, sedangkan diluar hal sengketa kepemilikan tersebut maka Ketua Pengadilan Negeri dapat mempergunakan kewenangannya sebagai pelaksana putusan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap, mengingat jika hak tanggungan mempunyai kekuatan eksekusi yang sama dengan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap.

### **Kesimpulan dan saran**

Berdasarkan uraian dan analisis pada bab-bab sebelumnya maka sebagai jawaban terhadap permasalahan yang diajukan pada penelitian tesis ini dapat disimpulkan beberapa hal sebagai berikut:

1. Kepastian hukum kekuatan Sertifikat hak tanggungan dalam lelang eksekusi hak tanggungan terhadap perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*), yaitu pelaksanaan eksekusi terhadap obyek hak tanggungan dengan adanya perlawanan pihak ketiga mengakibatkan ketidakpastian hukum dalam pelaksanaannya. Perlawanan Pihak ketiga (*derden verzet*) yang diajukan sebelum pelaksanaan lelang kepada KPKNL pada kenyataannya membatalkan lelang eksekusi obyek hak tanggungan yang mempunyai kekuatan eksekutorial.
2. Peraturan yang seharusnya ada dalam lelang eksekusi obyek hak tanggungan guna menjamin keadilan dan kepastian hukum adalah terhadap permohonan lelang eksekusi eksekusi obyek hak tanggungan ke depan dengan melalui permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri. Permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri memberikan jaminan kepastian hukum karena pelaksanaan eksekusi obyek hak tanggungan dan perlawanan lelang eksekusi obyek hak tanggungan tersebut terdapat pada satu atap, sehingga memberikan kewenangan bagi ketua pengadilan untuk menentukan dapat atau tidak pelaksanaan eksekusi hak tanggungan.

## **Saran**

1. Terhadap Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan harus dibuat Peraturan Pemerintah sebagai peraturan pelaksanaannya yang hingga saat ini belum terbentuk.
2. Menghapus ketentuan Pasal 27 huruf c Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Teknis pelaksanaan Lelang karena justru menimbulkan ketidakpastian di dalam pelaksanaan lelang eksekusi melalui KPKNL.
3. Pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan dikembalikan kepada kewenangan Pengadilan agar dapat diperiksa terhadap perlawanan pihak ketiga yang diajukan ketika akan terjadi lelang eksekusi hak tanggungan.

## **Daftar pustaka**

### **I. Buku**

- AbdulHay, Marhenis 1979, *Hukum Perbankan Di Indonesia*, Pradya Paramita, Jakarta
- Asshidiqie, Jimly, dan Safa'at, Ali SH.MH, 2012 *Hans Kelsen tentang hukum*, Konstitusi pers, Jakarta
- Gazali , Djoni, dan Usmani, Rachmadi, 2012, *Hukum Perbankan*, Sinar Grafika, Jakarta
- Harahap, Yahya 1991, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Gramedia, Jakarta
- Harahap, Yahya 1993, *Perlawanan Terhadap Eksekusi Grose Akta Serta Putusan Pengadilan dan Arbitrase dan Standar Hukum Eksekusi*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung
- Harahap, Yahya, 2005, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi bidang Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta
- Hartono, Sunaryati., 1994, *Penelitian Hukum di Indonesia Pada Akhir Abad ke-20*, Alumni, Bandung

- Ibrahim, Johnny, 2005, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia, Malang
- Kelsen, Hans., 2009, *Pengantar Teori Hukum*, Nusamedia, Bandung
- Muljadi, Kartini dan Widjaja, Gunawan, 2005, *Hak Tanggungan*, Penerbit Kencana Prenada Media Group, Jakarta
- MD, Mahfud, 1998, *Politik Hukum di Indonesia*, LP3ES, Jakarta
- Makara, Moh. taufik 2004, *Pokok-pokok hukum acara perdata*, PT Rineka Cipta, Jakarta
- Mertokusumo, Sudikno 1998, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty Yogyakarta
- Riswandi, Budi, 2004, *Hak Kekayaan Intelektual dan Budaya Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Rochmat, Soemitro, 1987, *Peraturan dan Instruksi lelang*, Eresco, Bandung
- Rahardjo, Satjipto, 1982, *ilmu hukum*, Alumni, Bandung
- Rahardjo, Satjipto, 2006, *Hukum Dalam Jagat Ketertiban*, UKI Press, Jakarta
- Sutedi, Adrian, 2012, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta
- Salbiah, 2004, *Materi Pokok Pengetahuan Lelang*, Pusat Pendidikan dan Pelatihan Perpajakan, Jakarta
- Samadani, Adil, 2013, *Dasar-dasar hukum bisnis*, Mitra Wacana Media, Jakarta
- Suseno, Magnis. 1988, *Kuasa dan Moral*, Kanisius, Yogyakarta
- Subekti, 1989, *Hukum Acara Perdata*, Bina Cipta, Bandung
- Subekti, 1977, *Hukum Acara Perdata*, BPHN, Jakarta
- Subekti, 1978, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Alumni, Bandung
- Satrio, J., Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung
- Syaukani, Imam, dan Thohari, Ahsin, 2008, *Dasar-Dasar Politik Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta

Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen 1981, *Hukum Perdata : Hukum Benda*, Liberty, Yogyakarta.

Utama, Arya Made I, 2007, *Hukum lingkungan : Sistem Hukum Perizinan Berwawasan Lingkungan Untuk Pembangunan Berkelanjutan*, pustaka sutra, Bandung

Wulan, retno, 1989, *hukum acara perdata dalam teori dan praktek*, mandar maju, bandung

## **II. Peraturan Perundang-Undangan**

Undang–Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945

Undang–Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok–Pokok Agraria, Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 1960 nomor 104

Undang–Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Tanah beserta Benda–Benda yang berkaitan dengan Tanah Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 1996 Nomor 3632

Undang–Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang–Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 1998 nomor 182

Undang–Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Tata Urutan Perundangan Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 2011 nomor 82

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 atas perubahan Peraturan Menteri keuangan Nomor 93 /PMK.06/2010 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang

## **III. Jurnal**

Departemen Keuangan Republik Indonesia, 1995, *Lelang Barang-Barang Milik Badan Usaha Milik Negara/Daerah, Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara*, Kantor Wilayah IV Kantor Lelang Negara, Bandung

## **IV. Internet**

[www.pn-yk.go.id](http://www.pn-yk.go.id), diakses pada tanggal 23 Desember 2015



